

Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Garten und Garage - ideal für Familien oder Kapitalanleger

Objektnummer: 24248090



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150,7 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 528 m²

Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Auf einen Blick

Objektnummer	24248090	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150,7 m ²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2002
Zimmer	6.5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 117 m ²
Baujahr	1960	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

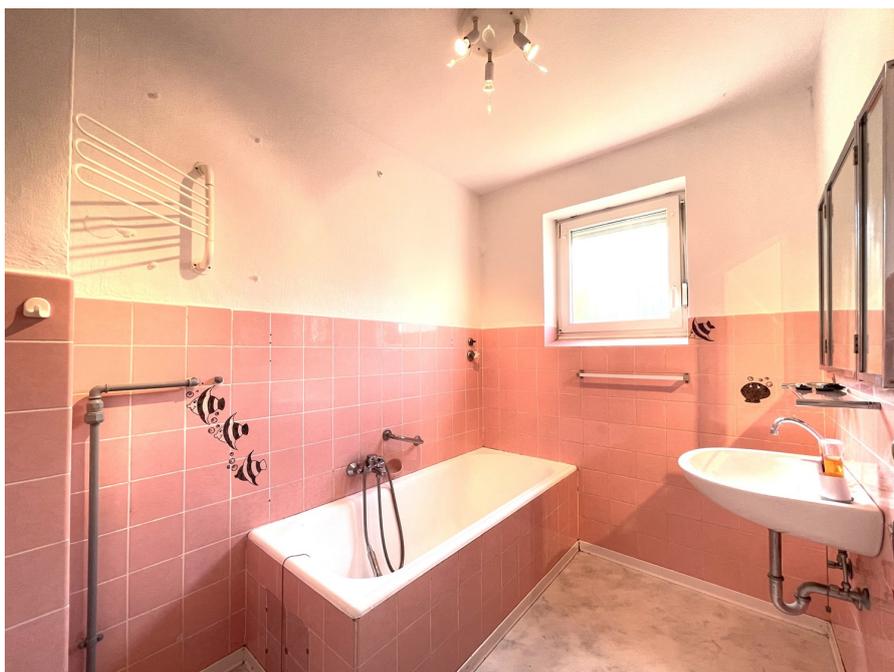
Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	381.32 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie



Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie



Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smaller smartphone show the company's website interface. The website displays a map, search filters, and property listings. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner of the ad.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

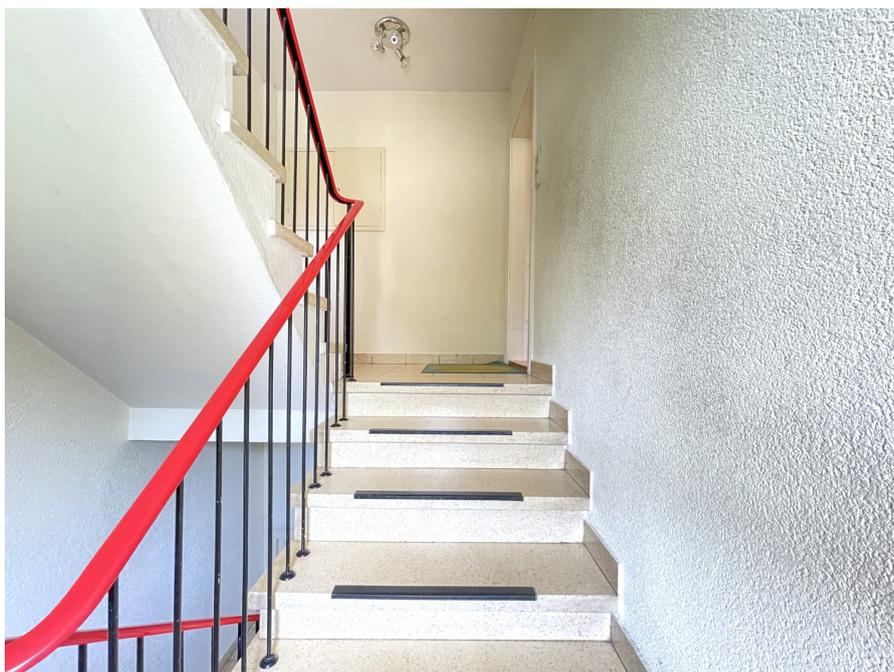
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie



Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie



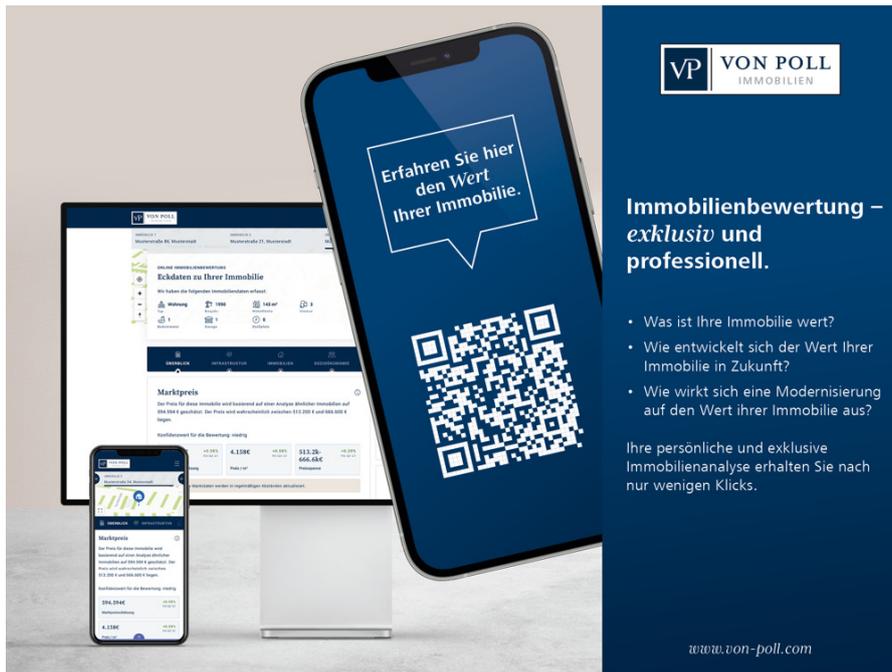
Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie



Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie



Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie



Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie aus dem Jahr 1960 bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 150,7 m² und einem gepflegten Grundstück von ca. 528 m² viel Raum für Ihre Wohnträume. Sie eignet sich ideal für Familien, kann als Mehrgenerationenhaus genutzt oder in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt und vermietet werden. Das Haus wurde im Jahr 2002 modernisiert und mit einem neuen Dach, doppelt verglasten Kunststofffenstern, Gasetagenheizungen und teilweise neuen Leitungen ausgestattet. Im Jahr 2011 wurde zudem eine stilvolle Terrassenüberdachung angebracht. Die Immobilie verfügt über zwei unabhängige Wohneinheiten: Das Erdgeschoss umfasst ca. 85,7 m² und das Dachgeschoss ca. 65 m². Insgesamt bietet das Haus 6,5 Zimmer, darunter 4 gemütliche Schlafzimmer, 2 Badezimmer mit Duschwanne, 2 funktionale Küchen und 2 praktische Abstellräume. Der großzügige Keller und der Dachspitz bieten zusätzliche Nutzfläche von ca. 117,6 m² und viel Stauraum. Genießen Sie die schöne Terrasse im Erdgeschoss mit ca. 23,8 m² oder entspannen Sie auf dem sonnigen Balkon im Dachgeschoss. Ein Garagenstellplatz am angrenzenden Grundstück ist ebenfalls im Angebot enthalten, was Ihnen die Parkplatzsuche erspart. Zusätzliche Abstellfläche finden Sie oberhalb der Garage. Der pflegeleichte Garten mit ca. 350 m² lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, verfügt jedoch über eine solide Grundausstattung. Die Etagenheizungen sorgen für angenehme Wärme in den Räumen. Diese Immobilie eignet sich sowohl als gemütliches Eigenheim für eine Familie als auch als renditestarke Investition durch die Möglichkeit der Vermietung beider Wohneinheiten. Mit ihrer vielfältigen Nutzungsmöglichkeit und der praktischen Raumaufteilung bietet diese Immobilie ein attraktives Angebot für potenzielle Käufer. Eine Besichtigung lohnt sich, um die vielen Vorzüge dieses Hauses persönlich zu erleben. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder auf Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Ausstattung und Details

- + Baujahr ca. 1960
- + Dacherneuerung 2002
- + Kunststofffenster mit Doppelverglasung 2002 (bis auf Dachfenster)
- + Gasetagenheizungen 2002
- + 2 Wohneinheiten möglich mit ca. 85,7 m² im EG und ca. 65 m² im DG
- + großzügige Nutzfläche mit ca. 117,60 m²
- + Vollunterkellerung
- + 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer zzgl. 2 Wohnküchen und 2 praktische Abstellräume
- + 2 Badezimmer mit Duschwanne
- + geräumige Terrasse im EG mit ca. 23,8 m²
- + Sonnenbalkon im DG
- + Garagenstellplatz am angrenzenden Grundstück inklusive
- + pflegeleichter Garten mit ca. 350 m²

Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Alles zum Standort

Oettingen in Bayern ist eine malerische Stadt, die reich an Geschichte und Kultur ist. Eingebettet in die idyllische Landschaft des Nördlinger Rieses, bietet Oettingen eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischem Charme. Die Stadt ist bekannt für ihre gut erhaltene Altstadt mit prächtigen Fachwerkhäusern und historischen Gebäuden, die an vergangene Zeiten erinnern. Oettingen liegt verkehrsgünstig an der B466 und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Nördlingen und Donauwörth. Die Nähe zur Natur lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein, sei es Wandern, Radfahren oder einfach nur die frische Luft in den umliegenden Wäldern und Feldern zu genießen. Familien schätzen die ausgezeichneten Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die alle gut erreichbar sind. Die Stadt verfügt zudem über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Oettingen ist auch ein attraktiver Standort für Kapitalanleger, da die Nachfrage nach Wohnraum in dieser charmanten Stadt stetig wächst. Mit ihrer freundlichen Gemeinschaft, der reichen Geschichte und der wunderschönen Umgebung bietet Oettingen in Bayern eine hohe Lebensqualität für alle, die hier wohnen oder investieren möchten.

Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 381.32 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24248090 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com